

**Fachdienst Finanzen, Steuern und Beteiligungen**

Frau Sabine Weichler, Tel. 17-1290

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Richtungsentscheidung für die Nutzung einheitlicher oder differenzierender Hebesätze bei der Grundsteuer B für die Zeit ab 01.01.2025

Beschlussvorlage Nr. 260/2024

Produkte:

01.08.01	Finanzmanagement und Rechnungswesen
01.08.05	Steuern und Gebühren
16.01.01	Allgemeine Finanzwirtschaft

BeratungsfolgeHaupt- und Finanzausschuss
Rat der Stadt Lüdenscheid**Behandlung**öffentlich
öffentlich**Sitzungstermine**02.12.2024
09.12.2024**Finanzielle Auswirkungen?** ☒ ja ☐ nein☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: Bei Beschlussfassung für einen differenzierenden Hebesatz bei der Grundsteuer B besteht ein maximales jährliches Einnahmeausfallrisiko von rd. 4,5 Mio. € im Falle einer gerichtlich festgestellten Rechtswidrigkeit der Hebesatzdifferenzierung.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)

Beschlussvorschlag:

Die aufkommensneutrale Umstellung der Hebesätze im Rahmen der Grundsteuerreform wird bei der Grundsteuer B mit differenzierenden Hebesätzen jeweils für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke umgesetzt.

Begründung:

I. Vorbemerkung:

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Zum Grundbesitz gehören:

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sowie
- Grundstücke (Grundsteuer B).

Bei den Grundstücken werden verschiedene Grundstücksarten (z.B. unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke) unterschieden.

Der Hebesatz beträgt in der Stadt Lüdenscheid für die Grundsteuer B einheitlich 766 %. Das Aufkommen der Grundsteuer B liegt für die Jahre 2024 und 2025 jeweils bei rd. 21 Mio. €.

Die an die Stadt zu zahlende Grundsteuer basiert auf dem sog. Einheitswert, welcher von den zuständigen Finanzämtern ermittelt wird. Die Einheitswerte basieren auf der Grundlage der Wertverhältnisse zum 01.01.1964 (alte Bundesländer) bzw. zum 01.01.1935 (neue Bundesländer).

II. Grundsteuerreform 2025

Das bisherige Recht der Einheitsbewertung sah ursprünglich alle sechs Jahre – erstmals 1970 – eine neue Hauptfeststellung vor, mit der die Einheitswerte entsprechend der Wertentwicklung fortgeschrieben werden sollten. Dies wurde jedoch bereits 1970 ausgesetzt, so dass der letzte tatsächliche Hauptfeststellungszeitpunkt der 01.01.1964 war. Alle später errichteten Gebäude wurden auf die Wertverhältnisse von 1964 zurückgerechnet.

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018 wurde die Berechnungsmethodik für verfassungswidrig erklärt, da dies langjährige Aussetzen der ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung bei der Grundsteuer zwangsläufig die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstückes nicht mehr richtig widerspiegelt.

Im Zuge der aufgrund dieses Urteils notwendigen Grundsteuerreform wurden die Bewertungsparameter zur Ermittlung des Grundsteuerwertes bundesgesetzlich neu aufgestellt. Für die Neubewertung konnten die Länder auf das sogenannte Bundesmodell zurückgreifen oder aufgrund der Öffnungsklausel eigene landesgesetzliche Regelungen einführen. Das Land NRW hat sich für die Anwendung des Bundesmodells entschieden.

Die Aufgabe der Neubewertung lag in der Zuständigkeit der Finanzbehörden. Die Finanzämter mussten sämtlichen Grundbesitz auf Grundlage entsprechender Eigentümer-Erklärungen neu bewerten und neue Grundsteuerwerte (bis 31.12.2024 Einheitswerte) festsetzen. Diese Grundsteuerwerte werden mit der gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert, um den für die Erhebung der Grundsteuer zu Grunde zu legenden Steuermessbetrag zu erhalten. Durch die Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien kommt es somit unvermeidlich zu einer Mehr- oder Minderbelastung der einzelnen Grundstücke. Dies ergibt sich zwingend aus der Neubewertung, die den verfassungswidrigen Zustand behebt. Die Finanzbehörden ordnen die einzelnen Grundstücke den Grundstücksarten Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) und Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke,

gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) zu.

Die Grundsteuer berechnet sich ab dem 01.01.2025 zukünftig wie folgt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl	x	Hebesatz	=	Grundsteuer
↓				
Steuermessbetrag				

III. Wirkung der Grundsteuerreform in Lüdenscheid

Die im Zuge der Grundsteuerreform erfolgte Neubewertung der Grundstücke durch das Finanzamt Lüdenscheid führt – wie in den meisten Städten – in Lüdenscheid zu einer deutlichen Senkung der Messbetragssumme um rd. 30-31 % im Vergleich zu bisher.

Aus dem obenstehenden Rechenschema wird deutlich, dass die eingenommene Grundsteuer bei sinkenden Messbeträgen nur dann gleichbleiben kann, wenn der Hebesatz ab 2025 angehoben wird. Blicke der Hebesatz unverändert, bedeutete dies Mindereinnahmen von etwa 6-7 Mio. € jährlich.

Im Zuge der Reform kommt es aber nicht nur zu einer Veränderung der Messbetragssumme, sondern auch zu einer Verschiebung innerhalb der einzelnen Grundstücksarten. Es kommt daher in Lüdenscheid zu teils erheblichen Wertverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Insbesondere bei der Grundstücksart der Geschäftsgrundstücke (-63%) und des Teileigentums (-59%) sind die Messbeträge deutlich niedriger als vorher. Bei den Wohngrundstücken sinken die Messbeträge weniger bzw. steigen teilweise sogar (Einfamilienhäuser). Die Umsetzung der Grundsteuerreform mit einem einheitlichen, aufkommensneutralen Hebesatz würde dazu führen, dass der Anteil der Wohngrundstücke am Steueraufkommen entsprechend steigen würde (von etwa 56% auf 73%), um den gesenkten Anteil der Nichtwohngrundstücke (Senkung von 44% auf 27%) abzufangen.

IV. Aufkommensneutralität

In den politischen Beratungen auf Bundes- und Landesebene bezüglich der Grundsteuerreform war „Aufkommensneutralität“ immer ein Thema. Aufkommensneutralität heißt in diesem Zusammenhang, dass die Veränderungen durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung oder Reduzierung der Grundsteuererträge einer Kommune führen soll. Das Grundsteueraufkommen der Kommune in Summe soll in der gleichen Höhe wie vor der Grundsteuerreform bleiben.

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 15.04.2024 beschlossen, dass die gesetzlich vorgesehene Neubemessung der Grundsteuern zum 01.01.2025 auch in Lüdenscheid aufkommensneutral wird. Das Aufkommen der Grundsteuer B beträgt bisher rd. 21 Mio. Euro. Diese Summe soll auch nach der Reform erreicht werden. Dadurch, dass die Messbetragssumme nach der Neubewertung geringer ausfällt als bisher, kann die bisher eingenommene Grundsteuerhöhe (rd. 21 Mio. Euro) nur gleichbleiben, wenn der Hebesatz ab 2025 angehoben wird. Auch wenn der Rat der Stadt Lüdenscheid mit vorstehend genannten Beschluss bereits die aufkommensneutrale Umsetzung beschlossen hat, sei an dieser Stelle nochmal klargestellt, dass die Beibehaltung des derzeitigen einheitlichen Hebesatzes von 766% angesichts der prekären Haushaltslage der Stadt Lüdenscheid keine Option darstellt. Das vom Rat beschlossene Haushaltssicherungskonzept beinhaltet eine Fortschreibung des Grundsteuerertragsaufkommens auf dem bisherigen Niveau, so dass die Aufkommensneutralität hergestellt werden muss. Ein jährlicher Minderertrag von rd. 6-7 Mio. € ist haushaltswirtschaftlich nicht verkraftbar.

Durch die Neubewertung der einzelnen Grundstücke im Rahmen der Reform durch die

Finanzbehörden gibt es für die einzelnen Steuerpflichtigen Veränderungen im Vergleich zu vorher. Dies entspricht dem Sinn und Zweck der Reform, die durch nicht vorgenommene Neubewertungen seit 1964 bzw. 1935 Ungerechtigkeiten zu bereinigen. Beispielhafte Berechnungen von jeder Grundstücksart (vgl. Vorlage Nr. 173/2024 einschließlich Anlagen) durch Gegenüberstellung der alten und neuen Grundsteuermessbeträge für die Stadt Lüdenscheid zeigen, dass unter Berücksichtigung eines durch das Finanzministerium mitgeteilten „aufkommensneutralen“ Hebesatzes bei einzelnen Grundstückseigentümern sowohl eine höhere als auch eine niedrigere Grundsteuer B das Ergebnis sein kann.

Hier spielt insbesondere auch die beschriebene Auswirkung der Wertverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken eine Rolle.

Das Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen hat im September 2024 für alle Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze mitgeteilt. Das sind nach den Berechnungen des Ministeriums die Hebesätze, mit denen die Kommunen nach der Reform das gleiche Einkommen erwirtschaften wie vor der Reform. Für Lüdenscheid wurde hierbei ein Hebesatz von 1.121% mitgeteilt

V. Landesrechtliche Regelung für differenzierende Hebesätze bei der Grundsteuer B

Bislang gab es für die Erhebung der Grundsteuer B einen einheitlichen Hebesatz. Somit hätten sich die genannten Verschiebungen innerhalb der Grundstücksarten infolge der Neubewertung unmittelbar auch in der Steuerbelastung bemerkbar gemacht. Da infolge der Neubewertung die Gruppe der Wohngrundstücke in der Tendenz nahezu überall (nicht nur in Lüdenscheid) künftig einen höheren Anteil am Steueraufkommen zu tragen hätte als die Gruppe der Nichtwohngrundstücke, hat der Landesgesetzgeber in NRW von der Länderöffnungsklausel im Grundgesetz insoweit Gebrauch gemacht, dass er den Gemeinden über eine landesrechtliche Regelung die Möglichkeit eröffnet, für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze anzuwenden. Über das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung differenzierter Hebesätze ist in den Vorlagen 101/2024 und 173/2024 ausführlich berichtet worden.

Der Text des Anfang Juli 2024 beschlossenen Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (NWGrStHsG) hierzu lautet folgendermaßen:

Der Hebesatz muss jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
2. für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und
3. für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

Der einheitliche Hebesatz für die unter Nummer 2 fallenden Grundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für die unter Nummer 3 fallenden Grundstücke. Die Gemeinde kann für die in Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen.

Dies bedeutet, dass der Rat jeder Kommune entscheiden kann, ob weiterhin ein einheitlicher Grundsteuer-B-Hebesatz für alle Grundstücke in der jeweiligen Stadt oder ein differenzierender Grundsteuer-B-Hebesatz getrennt nach Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken festgesetzt wird. Zielsetzung ist es, den Kommunen die Möglichkeit zu geben, die Steuerlast in eigener Verantwortung vor Ort zu steuern. Nach Ansicht des Gesetzgebers können die Kommunen so zielgenau auf die individuellen Verhältnisse vor Ort reagieren.

Nach Mitteilung des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen betragen die aufkommensneutralen differenzierenden Hebesätze in Lüdenscheid 846% für Wohngrundstücke und 1.840% für

Nichtwohngrundstücke.

VI. Rechtliche Beurteilung der Landesregelung – Ergebnisse der Rechtsgutachten

Gegen diese Möglichkeit der differenzierenden Hebesatzfestlegung hatten die kommunalen Spitzenverbände im Vorfeld des Gesetzesbeschlusses allerdings deutliche Einwendungen erhoben und auf rechtliche Risiken hingewiesen. Ungeachtet dessen wurde das Gesetz beschlossen. Angesichts des Hinweises auf diese rechtlichen Risiken haben sowohl das Land NRW als auch der Städtetag jeweils ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, um die verfassungsmäßige Rechtmäßigkeit zu beurteilen, Risiken zu identifizieren und für den Fall der Umsetzung differenzierender Hebesätze Hilfestellungen bei Begründung und Umsetzung zu geben. Die Rechtsgutachten liegen seit Mitte bzw. Ende September vor.

Beide Rechtsgutachten sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

a) Rechtsgutachten im Auftrag des Landes NRW zur Hebesatzdifferenzierung

Die Gutachter Drüen/Krumm sehen keine bedeutsamen verfassungsrechtlichen Risiken oder Begründungsaufwände für die Kommunen, soweit die Differenzierungsentscheidung des Satzungsgebers auf das sozial- und gesellschaftspolitische Ziel einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung zurückgeführt werden kann und der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken nicht mehr als 50 % betrage (Hebesatzverhältnis 2:1). Unabhängig davon, ob die Kommunen von der Option der Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen oder nicht, halten die Gutachter eine besondere Begründung im Falle der Hebesatzdifferenzierung für nicht notwendig. Im Falle einer (aus Sicht der Gutachter hypothetischen) Gleichheitswidrigkeit einer differenzierenden Satzung wäre das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt.

Das Gutachten weist allerdings auch darauf hin, dass die differenzierende Gemeinde mit der Entscheidung für differenzierende Hebesätze die Verantwortung für diese Entscheidung übernehme und sich dabei auch die (mangelnde) Zielgenauigkeit der Entlastung über die Grundstücksart zu eigen mache. Bei Massenvorgängen sei eine Vergrößerung für eine Vereinfachung des Steuervollzugs zwar zulässig, dürfe aber ein gewisses Maß nicht überschreiten. Die Verteilung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken in der Gemeinde sei daher auch für die Verhältnismäßigkeitsprüfung von Bedeutung, weil häufig eine geringere Zahl von Nichtwohngrundstücken (in Lüdenscheid derzeit etwa 3.350) die Entlastung der größeren Zahl an Wohngrundstücken (in Lüdenscheid derzeit etwa 19.550) auffangen muss, wobei die Entlastung des einzelnen Wohngrundstückes geringer ist als die Belastung des Nichtwohngrundstücks.

b) Rechtsgutachten im Auftrag des Städtetages NRW zur Hebesatzdifferenzierung

Die vom Städtetag NRW beauftragten Gutachter Lampert/Hummel kommen zu einer grundsätzlich anderen Einschätzung als das Landesgutachten. Die Gutachter Lampert/Hummel sehen eine Differenzierung der Hebesätze nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken auf Rechtsgrundlage des NWGrStHsG als zu allgemein an, um den gleichheitsrechtlichen Anforderungen der Verfassungsrechtsprechung an begünstigende Steuerverschonungsregelungen zu genügen. Der Landesregierung mangle es an Zielgenauigkeit; allein der Zweck, Wohnnutzungen insgesamt zu fördern dürfte als Rechtfertigung nicht ausreichen, auch wenn die Förderung des Wohnens grundsätzlich ein Rechtfertigungsgrund sein könne. Auch in der Ungleichbehandlung gemischt genutzter Grundstücke wird ein gravierendes Problem gesehen, wenn diese nicht nur in geringem Umfang in der Gemeinde vorkommen (Hinweis: die gemischt genutzten Grundstücke machen in Lüdenscheid etwa 2,8 % der Grundstücke aus).

Eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des NWGrStHsG durch die Gemeinden scheidet

aus Sicht der Gutachter damit aus. Für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke sollte wegen der verfassungsrechtlichen Risiken schon dem Grunde nach stets nur ein einheitlicher Hebesatz bestimmt werden.

Die Gutachter kommen – wie Drüen/Krumm – ebenfalls zu dem Schluss, dass im Falle einer Gleichheitswidrigkeit einer differenzierenden Satzung das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt wäre.

In dem zuletzt genannten Punkt besteht somit Einigkeit bei beiden Gutachten:

Im Falle der Rechtswidrigkeit der Hebesatzdifferenzierung gehen beide Gutachten davon aus, dass zumindest der niedrigere Hebesatz für alle Grundstücke zur Anwendung gelangt. Das Steuerausfallrisiko wäre also auch nach dieser Rechtsauffassung des Städtetaggutachtens begrenzt.

Das Ministerium für Finanzen NRW hat mit Schreiben vom 22.10.2024 gegenüber dem Städtetag NRW zu dessen beauftragtem Gutachten Stellung genommen (auch dieses Schreiben ist dieser Vorlage beigelegt). Es merkt an, dass aus dortiger Sicht die Gutachter den eigentlichen Zweck der Möglichkeit einer Hebesatzdifferenzierung verkennen. Das Gutachten würde den Eindruck vermitteln, dass durch die Hebesatzdifferenzierung eine ungerechtfertigte Überprivilegierung der Wohngrundstücke ausgelöst werde und dass ein grundsteuerlicher Belastungsausgleich zu Lasten der Nichtwohngrundstücke bewirkt werden solle.

Das Land vertritt hingegen die Auffassung, dass über das Instrument der Differenzierungsoption eben nicht eine per (Bewertungs-)Gesetz herbeigeführte Bewertungsverschiebung im Nachhinein rückgängig gemacht werden soll, sondern dass diese sozialen Lenkungs Zwecken dienen soll, wie u.a. einer Reduzierung der Wohnnebenkosten und damit Zwecken der Wohnungsförderung. Eine Hebesatzdifferenzierung käme damit im Ergebnis -ungeachtet sonstiger individueller Fördermöglichkeiten von Wohnraum- der Gesamtheit aller Wohngrundstücke zu Gute.

Der Städtetag empfiehlt daher, in den Beratungen zur Anwendung der differenzierenden Grundsteuerhebesätze vor Ort auf die unterschiedlichen Prüfungsergebnisse beider Rechtsgutachten sowie die rechtlichen, administrativen und fiskalischen Risiken hinzuweisen.

Das Einnahmeausfallrisiko liegt in Lüdenscheid bei maximal rd. 5 Mio. Euro pro Jahr. Da sich verwaltungsgerichtliche Verfahren erfahrungsgemäß über mehrere Instanzen hinziehen, sind mehrjährige Verfahrensdauern wahrscheinlich. Das würde das Einnahmeausfallrisiko entsprechend vervielfachen. Außerdem ist ein nicht zu unterschätzender erhöhter Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen.

VII. Umgang mit der unklaren Rechtslage

Die juristischen Bewertungen sind nach den beiden vorliegenden Gutachten sehr unterschiedlich. Bis zu einer Klärung durch die Rechtsprechung bleibt offen, ob und inwieweit sich die jeweilige Argumentation durchsetzen wird. Es wird aber dem Grunde nach die im Vorfeld geäußerte Kritik der kommunalen Spitzenverbände an einer mangelnden Rechtssicherheit bestätigt.

Außerdem belegen beide Gutachten, dass die neuen gesetzlichen Regelungen zum Grundsteuerrecht, zumindest auf NRW-Landesebene, die Kommunen in eine ausgesprochen schwierige und teilweise rechtsunsichere Lage versetzt haben (und zwar zusätzlich zu der ohnehin bestehenden Unsicherheit rechtssicherer Bewertungsgrundlagen). Die Kommunen sind in ihren diesbezüglichen Entscheidungen auf sich selbst gestellt. Rechtssicherheit wird erst erlangt werden können, wenn die Gerichte die Neuregelung prüfen und sich eine richtungsweisende Rechtsprechung bis hin zu einer höchstrichterlichen Entscheidung entwickelt. Dies wird allerdings mehrere Jahre dauern. Die Kommunen müssen hingegen jetzt eine entsprechende Entscheidung über die

Festlegung der Hebesätze treffen.

Festzuhalten bleibt, dass die Festsetzung eines einheitlichen Hebesatzes die rechtssichere Alternative im Vergleich zu der Festsetzung eines differenzierten Hebesatzes darstellt.

Allerdings darf nicht verkannt werden, dass die neu geschaffene Grundlage zur Möglichkeit einer Hebesatzdifferenzierung eine landesgesetzliche Regelung darstellt, auf deren Anwendbarkeit die betroffenen Kommunen auch vertrauen dürfen. Zudem führt die Festsetzung eines einheitlichen Hebesatzes zu einer Steuermehrbelastung für den Großteil der Steuerpflichtigen und hier im Wesentlichen der Steuerpflichtigen mit Wohngrundstücken, was zu einer Erhöhung der Wohnnebenkosten führen würde. Dem könnte mit der Anwendung differenzierender Hebesätze entgegen gewirkt werden.

Gleichzeitig ist mit der Option differenzierender Hebesätze aber ein jährliches Einnahmeausfallrisiko von etwa 5 Mio. € für die Stadt Lüdenscheid verbunden, was bei mehrjähriger Verfahrensdauer entsprechender Gerichtsverfahren insgesamt zu einem Einnahmeausfall auf 10-20 Mio. € ansteigen kann. Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass hiermit – nach dem derzeitigen Kenntnisstand – das maximale jährliche Ausfallrisiko verbunden ist, was von einer Widerspruchs- und Klagequote von 100% der betroffenen Steuerpflichtigen ausgeht.

Letztendlich ist mit dem Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer NRW die Möglichkeit geschaffen worden, so dass die Entscheidung letztlich dem Rat der Stadt obliegt.

Sollte eine Differenzierung im Ergebnis angewendet werden, ist aufgrund des Landesgutachtens eine Differenzierung im Verhältnis von maximal 2:1 angeraten. Eine entsprechende ausdrückliche Empfehlung zur Deckelung des Hebesatzverhältnisses hat der Städte- und Gemeindebund für seine Mitgliedskommunen ausgesprochen.

Die städtische Finanzkommission hat sich hierzu im Vorfeld dieser Entscheidungsvorlage beraten und mit den Gutachtenergebnissen auseinandergesetzt. Die Verwaltung hat im Rahmen der Beratungen darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Rechtssicherheit und wegen des nicht unerheblichen Einnahmeausfallrisikos ein einheitlicher Hebesatz angeraten wäre. In Abwägung der rechtlichen und finanziellen Risiken einerseits und der mit der Differenzierung verbundenen Möglichkeit der Wohnkostenstabilisierung und Förderung des Wohnens andererseits hat die Finanzkommission die Empfehlung ausgesprochen, dass differenzierende Hebesätze bei der Grundsteuer B angewendet werden sollen.

Die im Beschlussvorschlag enthaltene Formulierung zur Anwendung differenzierender Hebesätze entspricht daher dieser Empfehlung der Finanzkommission.

Gleichzeitig wurde ein Hebesatzverhältnis von maximal 2:1 empfohlen. Die vom Finanzministerium mitgeteilten Hebesätze können für die Hebesatzfestlegung in Lüdenscheid insoweit nicht zur Anwendung kommen, da diese das Spreizungsverhältnis von 2:1 überschreiten. Insoweit ist eine eigene Festlegung zu treffen. Da eine alleinige Reduzierung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke nicht zur Aufkommensneutralität führen würde, ist der Hebesatz für Wohngrundstücke ebenfalls zu modifizieren. Unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität ergibt sich bei Einhaltung des Verhältnisses von 2:1 eine das Einnahmeausfallrisiko reduzierende Festlegung, was auch von der Finanzkommission befürwortet wurde.

VIII. Technische Umsetzung der Grundsteuerreform

Die Umsetzung eines einheitlichen Grundsteuer-B-Hebesatzes bedarf keiner softwaretechnischen Anpassung.

Für die Einführung differenzierender Hebesätze muss die aktuelle Software angepasst werden. Hierauf wurde bereits mit Vorlage 173/2024 hingewiesen. Die Südwestfalen IT (SIT) hatte Anfang September mitgeteilt, dass es für die Umsetzung eine technische Lösung gebe. Am 18.10.2024 erfolgte der Hinweis, dass der Softwarehersteller noch an einer Anpassung der Schnittstelle arbeitet, damit die erforderlichen Datenstrukturen eingelesen werden können. Für den Einsatz der Schnittstelle wiederum ist ein Update in Infoma zwingend notwendig. Die Updateplanung wurde nun in der 46. Kalenderwoche vorgestellt. Sie wird im besten Fall voraussichtlich bis Weihnachten, im schlechteren Fall bis Ende Januar 2025 dauern. Nach dem Update müssen die Messbetragsdaten eingespielt und von der Verwaltung geprüft werden, bevor die Jahressollstellungen starten. Dies wird zur Folge haben, dass die Bescheide voraussichtlich nicht im Januar, sondern erst später verschickt werden können und die erste Fälligkeit für die Grundbesitzabgaben im Jahr 2025 voraussichtlich erst Ende März liegen wird.

IX. Festlegung aufkommensneutraler Hebesätze für die Grundsteuer B in Lüdenscheid

Bekanntermaßen hat das Ministerium der Finanzen für sämtliche Kommunen in NRW sog. „aufkommensneutrale Hebesätze“ ermittelt und veröffentlicht.

Der vom Ministerium veröffentlichte Datenbestand, der von dort zur Berechnung der Aufkommensneutralität herangezogen wurde, stimmt mit dem städtischen Datenbestand nicht überein. Eigene Berechnungen kommen zu einem abweichenden Ergebnis mit einem am Ende geringeren Aufkommen als dies zur Aufkommensneutralität notwendig wäre. Erst mit dem oben erwähnten Softwareupdate sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, die Messbetragsdaten auswerten und vergleichen zu können. Wann diese Auswertungen möglich sein werden und plausible Daten auswerfen ist derzeit unklar. Insoweit ist derzeit auch nicht sichergestellt, dass bis zur nächsten Ratssitzung im Februar Klarheit diesbezüglich herrscht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch ausstehende Wertfeststellungen noch Änderungen herbeiführen können.

Die städtischen Daten werden fortlaufend aktualisiert durch Einpflegen aktueller Veranlagungsergebnisse der Finanzverwaltung. Die Änderungen werden sich voraussichtlich auch noch weit bis ins Jahr 2025 hineinziehen.

Trotz der dynamischen Datenlage wird daher vorgeschlagen, auf der Grundlage des aktuellen städtischen Datenbestandes – unter Hochrechnung noch fehlender Veranlagungen – im Abgleich mit der vom Land veröffentlichten Hebesatzempfehlung die Hebesatzfestlegung jetzt zu treffen. Im Abgleich mit den tatsächlichen Veranlagungen ist die Zielsetzung der Aufkommensneutralität spätestens mit der nächsten Hebesatzfestlegung zu überprüfen.

Der städtische Datenbestand liefert folgende Grundlage:

Messbetragsvolumen aktuell (Lieferquote etwa 97,7%):	1.832.353 €
Messbetragsvolumen prognostiziert (hochgerechnet auf 100%):	1.875.490 €
davon Nichtwohngrundstücke:	504.173 €
davon Wohngrundstücke:	1.371.317 €

Mit dem vom Land NRW mitgeteilten aufkommensneutralen einheitlichen Hebesatz von 1.121% und dem o.a. prognostizierten Messbetragsvolumen ergäbe sich ein Steueraufkommen von rd. 21,02 Mio. €. Dies entspricht in etwa dem Ansatz der Grundsteuer B für 2024 (der eigentlich zu erreichende Ansatz 2025 liegt bei rd. 21,15 Mio. €). Zum gleichen Steueraufkommen käme man – bei Deckelung des Hebesatzverhältnisses auf 2:1 mit Hebesätzen von

- 1.766% für Nichtwohngrundstücke und
- 883% für Wohngrundstücke.

Im Vergleich zum einheitlichen Hebesatz von 1.121% ergäbe sich für die Wohngrundstücke

insgesamt eine um rd. 21% geringere Hebesatzhöhe bzw. Steuerbelastung (entspricht etwa einer Steuerentlastung von rd. 3,3 Mio. €). Zwar gelingt aufgrund der Deckelung des Hebesatzverhältnisses bei 2:1 keine vollständige Stabilisierung (der Anteil der Wohngrundstücke am Steueraufkommen stiege von 56% auf 58%); ein weitaus deutlicherer Anstieg könnte allerdings verhindert werden; die Lastenverschiebung würde deutlich abgemildert (der Anteil der Wohngrundstücke am Steueraufkommen wäre sonst auf 73% gewachsen), um so das Wohnen als hohes soziales Gut zu fördern.

Das maximale jährliche Einnahmeausfallrisiko würde mit dieser Festlegung im Vergleich zu den vom Land mitgeteilten aufkommensneutralen Hebesätzen um etwa 500-600 T€ reduziert, läge allerdings immer noch bei rd. 4,5 Mio. €. Weitere mögliche aufkommensneutrale Hebesatzkombinationen mit jeweiligem Einnahmeausfallrisiko sind als Anlage beigefügt.

Die eigentliche Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer erfolgt nicht mit dieser Vorlage, sondern mit einer separaten Hebesatzsatzung (siehe hierzu die Sitzungsdrucksache Nr. 272/2024).

Lüdenscheid, 14.11.2024

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Anlage/n:

1. Rechtsgutachten im Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW
2. Rechtsgutachten im Auftrag des Städtetages NRW
3. Schreiben des Finanzministeriums vom 22.10.2024 zum Rechtsgutachten des Städtetages